PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

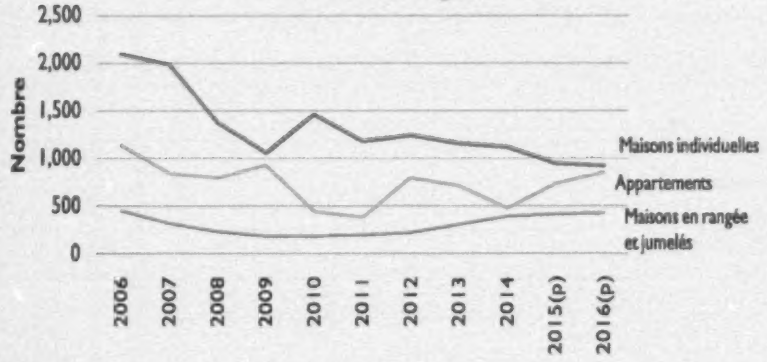
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations augmenteront. Elles se chiffreront à 2 100 cette année et à 2 200 en 2016.
- Les ventes de logements existants progresseront légèrement, et leur nombre atteindra 8 850 en 2015 et 9 000 en 2016.
- Le taux d'inoccupation moyen diminuera cette année et l'an prochain.

Figure 1

Augmentation des mises en chantier d'appartements et de maisons en rangée en 2015



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); prévisions de la SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Les mises en chantier d'appartements locatifs connaîtront la plus forte progression
3 Marché de la revente : La hausse des prix sera plus importante durant le reste de 2015
4 Marché locatif : Le taux d'inoccupation baissera en 2015
5 Tendances économiques : Le taux de chômage reculera cette année
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévisions
7 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : Les mises en chantier d'appartements locatifs connaîtront la plus forte progression

Le nombre total de mises en chantier s'élèvera à 2 100 en 2015, en hausse d'environ 5 %. L'augmentation la plus importante sera observée dans le segment des appartements locatifs, qui avait pourtant connu une année tranquille en 2014. À London, le taux d'inoccupation moyen a baissé au cours des cinq dernières années. Le marché des appartements locatifs de construction récente était très serré en 2014. En effet, parmi les logements situés dans des immeubles achevés en l'an 2000 ou ultérieurement, seulement 1,2 % étaient vacants. La demande d'appartements locatifs récents s'est accrue, car ceux-ci offrent davantage de commodités et sont généralement situés près des commodités du centre-ville et des transports en commun.

À London, la poussée démographique contribuera à l'intensification des mises en chantier d'appartements locatifs. Les données du recensement relatives au mode d'occupation des logements à London révèlent que les ménages dirigés par une personne âgée de 25 à 34 ans ou de 75 ans et plus font partie des trois principaux groupes les plus susceptibles d'être locataires. Par conséquent, la croissance démographique dans ces groupes d'âge donnera lieu à une augmentation du nombre de ménages locataires. La stabilité du nombre d'immigrants qui s'installeront à London favorisera également les mises en chantier d'appartements locatifs. Selon les résultats de l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, environ les deux tiers des ménages ayant immigré à London louaient un logement dans les cinq ans suivant leur arrivée. Au cours des cinq dernières années, London a accueilli approximativement 2 000 à 3 000 immigrants annuellement.

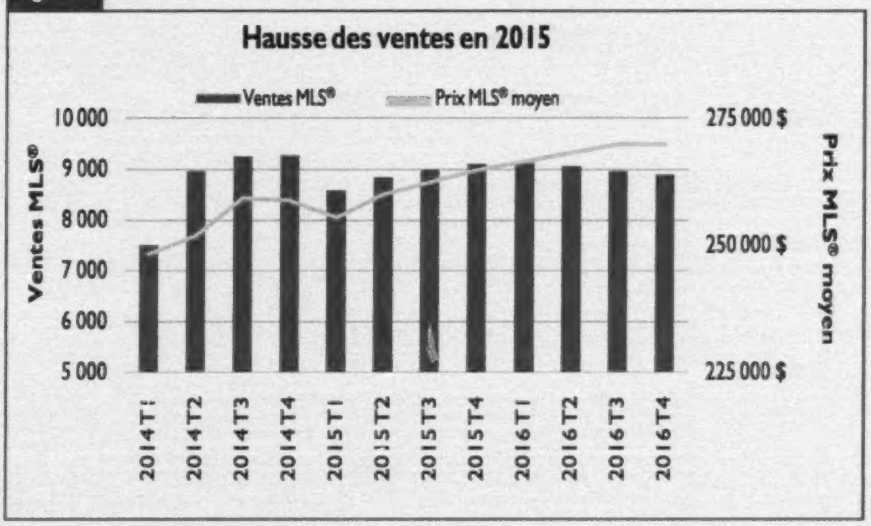
Les mises en chantier d'appartements en copropriété et de maisons en rangée devraient aussi s'intensifier cette année. Pour comprendre cette hausse d'activité, il faut examiner la situation du marché des logements existants appartenant à la même fourchette de prix que la plupart des maisons en rangée et appartements en copropriété neufs. Le marché des logements existants coûtant de 200 000 $ à 350 000 $ s'est resserré et il était favorable aux vendeurs au cours des six derniers mois. Durant cette période, la durée d'inscription corrigée des variations saisonnières était de 40 jours, ce qui est caractéristique d'un marché vendeur à London. Pour cette catégorie d'habitations, la demande devrait augmenter en 2015 et en 2016, ce qui créera une tension accrue sur le marché. Du fait du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements dans la fourchette de 200 000 $ à 350 000 $, les promoteurs accéléreront les mises en chantier d'appartements en copropriété et de maisons en rangée en 2015 et en 2016.

Le nombre de maisons individuelles dont la construction commencera en 2015 descendra à 950. Une part accrue des maisons individuelles mises en chantier lors de l'année écoulée n'a pas été vendue sur plan, car les constructeurs ont tenté d'attirer des acheteurs désireux de trouver une maison neuve prête à l'occupation au moyen de ventes expéditives. Nombre de ces acheteurs préfèrent profiter de la conjoncture pour vendre leur habitation et faire immédiatement l'acquisition d'une neuve. Le nombre de maisons individuelles invendues a augmenté au premier trimestre de 2015, ce qui a poussé les constructeurs à réduire les mises en chantier à leur niveau le plus bas des cinq dernières années. L'une des principales causes de l'importance du stock de maisons individuelles neuves invendues a été le report de certaines ventes à une date ultérieure en raison d'un mois de février exceptionnellement froid. Les consommateurs qui avaient prévu d'acheter une habitation durant le premier trimestre, mais qui ont été découragés par le mauvais temps, reprendront leurs recherches. La demande progressera également en 2015 par suite de la croissance de l'emploi et de la stabilisation des taux hypothécaires. Par conséquent, le stock d'invendus baissera, ce qui entraînera un accroissement des mises en chantier de maisons individuelles au cours de l'année. Cette hausse sera toutefois limitée, car le marché de la revente est équilibré pour les habitations de plus de 400 000 $. Il y en a suffisamment pour satisfaire les nombreux acheteurs qui cherchent dans cette gamme de prix. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer de nouveau en 2016. La hausse des prix et une légère remontée des taux hypothécaires auront davantage d'incidence sur la demande de maisons individuelles neuves que sur celle d'autres types de logements moins chers.

Les tendances démographiques freineront aussi les mises en chantier de maisons individuelles en 2015 et en 2016. La population de London s'accroît dans les groupes d'âge dont les membres n'ont généralement pas les moyens d'acheter une maison individuelle neuve ou n'en ont pas l'habitude. Dans la RMR de London, un faible pourcentage des personnes âgées de 25 à 34 ans peut

se permettre d'acheter une maison individuelle neuve de prix moyen, soit environ 400 000 $. Ces personnes sont beaucoup plus susceptibles de choisir d'abord une habitation existante, puis une maison en rangée neuve ou un appartement en copropriété neuf. La vaste majorité des personnes de 55 ans et plus ne fait pas partie des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. À cette étape de leur vie, elles n'achèteront probablement pas une habitation plus spacieuse que la leur ou pour laquelle les frais de possession mensuels seraient plus élevés. La demande de maisons individuelles neuves continuera d'être soutenue par les ménages âgés qui quitteront des marchés plus chers, comme ceux de Toronto, d'Ottawa et de Hamilton. Dans la plupart des cas, ces ménages migrants verront leurs frais de possession mensuels diminuer s'ils déménagent à London et s'ils achètent une maison individuelle neuve.

Figure 2

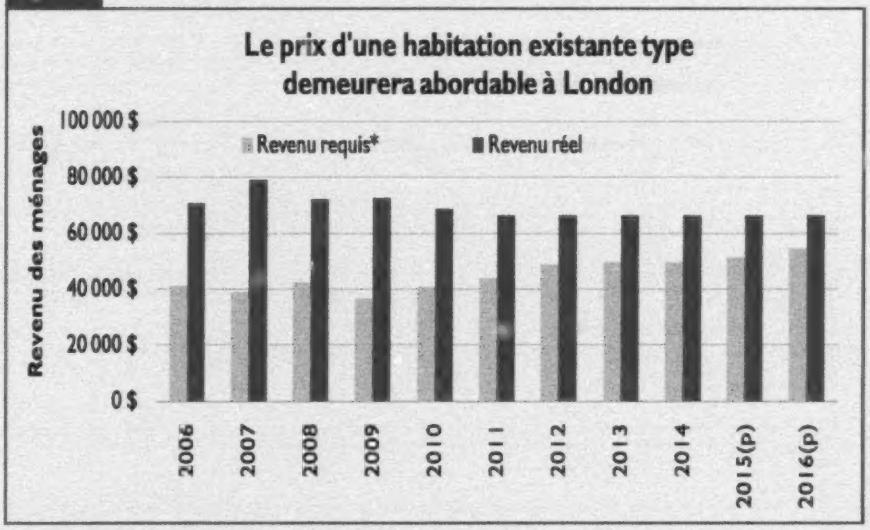


Source : SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
Nota : Le nombre trimestriel des ventes est désaisonnalisé et multiplié par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les prix sont désaisonnalisées.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente : La hausse des prix sera plus importante durant le reste de 2015

En 2015, les ventes d'habitations existantes augmenteront légèrement. Elles remonteront après avoir connu un bref recul au premier trimestre. Le mois de février exceptionnellement froid a poussé certains acheteurs éventuels à reporter leur décision à une date ultérieure, ce qui a entraîné une diminution du nombre de transactions conclues au premier trimestre. Les taux hypothécaires seront relativement inchangés en 2015 et ils resteront à des niveaux exceptionnellement bas. L'emploi stimulera également la demande de logements. Conformément à la tendance amorcée au second semestre de 2014, davantage d'habitants de London occuperont un emploi à temps plein, et leur revenu leur permettra de contracter un prêt hypothécaire pour l'achat d'un logement existant de prix moyen.

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Le marché de la revente se resserrera d'ici la fin de l'année 2015, car le nombre des ventes dépassera celui des nouvelles inscriptions. Après avoir atteint un niveau presque record au second semestre de 2014, les nouvelles inscriptions ont ralenti depuis le début de l'année. Le marché de la revente sera équilibré, ce qui fera monter le prix moyen des habitations existantes d'environ 3 % en glissement annuel. La hausse du prix moyen sera limitée, car les logements vendus moins de 250 000 $ représenteront une part accrue des transactions. La demande en provenance des accédants à la propriété devrait progresser à London. De ce fait, les régions plus abordables de la RMR, telles que l'est et l'ouest de la ville de London, attireront davantage d'acheteurs.

L'accroissement des emplois à temps plein pour les personnes âgées de 25 à 44 ans contribuera à l'augmentation du nombre d'accédants à la propriété. Or, ces derniers appartiennent pour la plupart à ce groupe d'âge, qui grossit à cause de la cohorte des écho-boomers. En dépit des bas taux hypothécaires en vigueur depuis 2009, la faiblesse du marché de l'emploi pour ce groupe d'âge, qui a duré pendant une grande partie de cette période, a tenu à l'écart bon nombre d'éventuels accédants à la propriété.

Les ventes progresseront jusqu'au premier trimestre de 2016 en raison de la croissance de l'emploi et d'une légère hausse du nombre de ménages attribuable à la migration. L'amélioration des perspectives d'emploi à London et le ralentissement de l'activité économique dans l'Ouest canadien réduiront la migration vers les autres provinces. Certains ménages qui choisiront de rester à London achèteront une habitation. Le nombre de migrants en provenance de l'extérieur du Canada et la migration au sein de l'Ontario devraient rester stables.

Les taux des prêts hypothécaires à court et à long terme commenceront à monter légèrement au début de 2016. Combinée à une hausse des prix, cette hausse limitera le nombre de transactions, notamment les achats par des accédants à la propriété. À London, le ménage moyen disposera encore d'un revenu plus que suffisant pour faire l'acquisition d'une habitation existante de prix moyen en 2016. Par conséquent, les ventes ne devraient que peu diminuer au second semestre de l'an prochain. La croissance de l'emploi et la stabilisation de la migration empêcheront la demande de logements pour propriétaires-occupants de se replier de façon plus marquée. Puisque la demande fléchira quelque peu, il faut s'attendre à une appréciation moins importante du prix moyen des habitations existantes vers la fin de 2016. Le volume annuel des ventes dépassera légèrement le total de cette année, principalement en raison de la vigueur de l'activité prévue au premier semestre de 2016.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation baissera en 2015

La proportion de logements locatifs traditionnels inoccupés descendra de 2,9 % à 2,7 % en 2015. Le parc locatif ne progressera pas suffisamment pour répondre à la demande accrue de logements à louer suscitée par l'accroissement de l'emploi et de la population âgée de 25 à 34 ans et de 75 ans et plus, ainsi que par la stabilité de l'immigration et la hausse du nombre d'inscriptions aux deux établissements d'enseignement postsecondaire de London.

L'expansion de la demande de logements locatifs sera appuyée par la croissance des emplois à temps plein, en particulier pour le nombre grandissant de personnes âgées de 25 à 34 ans qui vivent à London. Puisque le loyer mensuel moyen des appartements d'une chambre est d'environ 750 $, les membres de ce groupe d'âge qui n'ont pas les moyens d'acheter une habitation peuvent quand même se permettre de quitter le nid familial et de louer un logement.

À London, les promoteurs construisent des appartements locatifs destinés aux aînés, offrant ainsi à ceux qui le souhaitent des options leur permettant de quitter le marché des propriétaires-occupants et de trouver un logement plus petit dans leur collectivité. L'augmentation du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus stimulera la demande de logements locatifs car, selon les données du recensement, le pourcentage de propriétaires-occupants diminue à London lorsque ceux-ci atteignent l'âge de 75 ans.

On ne s'attend pas à ce que le nombre des ménages locataires qui deviendront propriétaires augmente cette année. La hausse des frais de possession d'une habitation existante de prix moyen sera supérieure à celle du loyer moyen d'un appartement de deux chambres, ce qui a l'habitude d'avoir pour effet de réduire le nombre de ménages locataires susceptibles d'accéder à la propriété. En 2015, l'augmentation des accédants à la propriété sera en grande partie attribuable au nombre croissant de jeunes adultes qui vivaient chez leurs parents. Certains d'entre eux seront

en mesure d'accéder directement à la propriété, car ils auront fait suffisamment d'économies pour s'accommoder de la montée des prix.

En 2016, le taux d'inoccupation continuera de baisser pour s'établir à 2,5 %. Encore une fois, le nombre de ménages locataires augmentera plus rapidement que le parc locatif. La demande de logements locatifs continuera d'être favorisée par les mêmes facteurs qu'en 2015. Une hausse similaire des prix et des taux hypothécaires légèrement plus élevés contribueront à rendre l'accession à la propriété plus chère qu'en 2015 pour le locataire moyen. La baisse du taux d'inoccupation continuera d'exercer des pressions à la hausse sur le loyer moyen des appartements de deux chambres.

Tendances économiques : Le taux de chômage reculera cette année

En 2015, la croissance de l'emploi alimentera la demande de logements à London. Des emplois ont été créés durant la seconde moitié de 2014, et d'autres s'ajouteront cette année, principalement en raison des conditions favorables aux exportations. La dépréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine s'est accélérée au cours des six derniers mois, par suite de la chute des cours du pétrole et du redressement de l'économie des États-Unis. L'impact de ces récents développements ne s'est pas encore fait totalement sentir sur le marché du travail de London. Par conséquent, davantage d'emplois seront créés dans certains secteurs d'activité, notamment dans ceux de la fabrication, du transport et de l'entreposage. Le taux de change se stabilisera à un niveau inférieur, ce qui continuera à stimuler l'emploi dans ces secteurs jusqu'en 2016. Selon les prévisions, les entreprises de London qui fabriquent des pièces automobiles créeront des emplois, plus particulièrement à l'usine de GM à Ingersoll, en raison de la production accrue de véhicules en Amérique du Nord. La progression des ventes dans le secteur de la fabrication de produits alimentaires se traduira par la création d'emplois dans l'un des secteurs manufacturiers les plus importants de London.

Dans le domaine de la construction, les emplois devraient augmenter par suite de l'accroissement des mises en chantier d'habitations et de la réalisation de nouveaux projets de construction non résidentielle, notamment la deuxième phase du campus du Fanshawe College au centre-ville. Des emplois s'ajouteront également dans les secteurs des soins de santé et de l'aide sociale en réponse à la demande pour de tels services de la part de la population vieillissante et des ménages âgés qui s'installent à London. L'emploi continuera aussi d'augmenter dans le secteur agricole.

En 2015, le nombre d'emplois progressera plus rapidement que la population active, ce qui fera descendre le taux de chômage annuel de 7,5 % à 6,9 %. À London, la population active n'augmente pratiquement pas. Cependant, l'amélioration de la situation du marché du travail incitera un nombre accru de personnes ne faisant plus partie de la population active à recommencer à chercher du travail. L'an prochain, la croissance de la population active compensera dans une large mesure celle de l'emploi, ce qui se traduira par un taux de chômage légèrement inférieur, soit 6,7 %.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2015	2,97
	Changement de 2014 T1	-0,17
	2014	3,14
	2015 (P)	2,30 - 3,50
	2016 (P)	2,40 - 4,00
5 ans	T1 2015	4,76
	Changement de 2014 T1	-0,40
	2014	4,88
	2015 (P)	4,00 - 5,50
	2016 (P)	4,20 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1 trimestre de 2015

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel.
Emploi	La croissance de l'emploi en 2015 fera augmenter la demande sur le marché de l'habitation. Une progression semblable en 2016 gardera la demande stable, pendant que les taux hypothécaires monteront légèrement.
Migration nette	La migration nette positive continuera de stimuler la demande de logements de toutes catégories, surtout celle d'unités locatives.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait favoriser les vendeurs, et les prix s'accroîtront d'environ 3 % lors de chacune des deux années.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- En dépit de l'effet net positif sur le plan mondial de la baisse des cours du pétrole, la croissance mondiale a été décevante au premier trimestre. Il y a un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et d'une croissance des prix anémique, voire négative.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la baisse, à près de 7 %.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs défavorables. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.
- Un des facteurs de risque favorables pour nos perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis : si cette croissance était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

Résumé des prévisions
RMR de London
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 234	1 153	1 116	950	-14,9	925	-2,6
Logements collectifs	1 006	1 010	867	1 140	31,5	1 280	12,3
Jumelés	38	24	22	30	36,4	30	0,0
Maisons en rangée	179	278	372	385	3,5	400	3,9
Appartements	789	708	473	725	53,3	850	17,2
Tous types de logement confondus	2 240	2 163	1 983	2 090	5,4	2 205	5,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	357 513	367 684	392 558	403 000	2,7	410 000	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	329 000	343 000	368 000	375 000	1,9	380 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,3	1,8	1,9	1,8	-	1,8	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8 272	8 113	8 751	8 850	1,1	9 000	1,7
Nouvelles inscriptions MLS®	16 160	16 371	17 003	17 050	0,3	17 000	-0,3
Inscriptions en vigueur MLS®	3 193	3 038	3 058	3 030	-0,9	3 015	-0,5
Prix MLS® moyen ($)	241 160	246 943	255 452	262 500	2,8	268 500	2,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	3,3	2,9	2,7	-0,2	2,5	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	919	924	943	965	2,3	980	1,6
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	242 300	240 400	243 000	245 500	1,0	247 600	0,9
Croissance de l'emploi (%)	1,9	-0,8	1,1	1,0	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,6	7,5	6,9	-	6,7	-
Migration nette	3 297	2 607	2 148	2 400	11,7	2 650	10,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

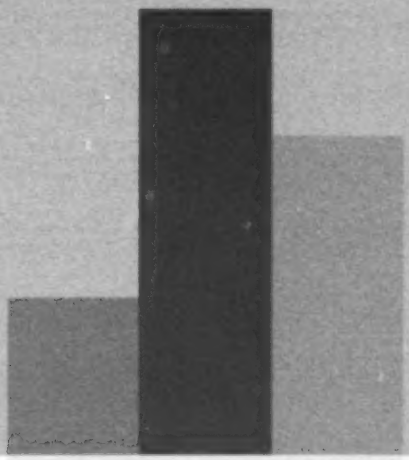
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64329_2015_B01